

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



中國奧園地產集團股份有限公司

China Aoyuan Property Group Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3883)

須予披露之交易

收購物業

董事會謹此宣佈，於二零一零年三月二十九日，買方(本公司一間間接全資附屬公司，作為買方)與賣方(作為賣方)簽訂框架協議，據此，買方同意收購及賣方同意出售物業，總代價為人民幣176,524,900元(可根據與該商業寫字樓有關的產權證上所列的實際面積予以調整)。根據框架協議，買方對商業寫字樓所在的辦公大樓有冠名權及可選擇進一步自賣方收購67個額外的車位，每個車位的代價不超過人民幣238,000元。

由於買方所進行收購的一個或多個適用百分比(定義見上市規則)超過5%但未超過25%，根據上市規則，收購構成本公司一項須予披露之交易。

收購

董事會謹此宣佈，於二零一零年三月二十九日，買方(本公司一間間接全資附屬公司，作為買方)與賣方(作為賣方)簽訂框架協議(構成訂約各方就收購事項作出具法律約束力之承諾)。根據協議，買方同意收購及賣方同意出售物業，總代價為人民幣176,524,900元(可根據與該商業寫字樓相關的產權證上所列的實際面積予以調整)。根據框架協議，買方對商業寫字樓所在的辦公大樓有冠名權及可選擇進一步自賣方收購67個額外的車位，每個車位的代價不超過人民幣238,000元。

框架協議

框架協議的主要條款概要如下：

日期

二零一零年三月二十九日

訂約方

買方： 作為買方

賣方： 作為賣方，一名獨立第三方

據董事所知、所悉及所信及經作出一切合理查詢後，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

即將收購之資產

根據框架協議：

(a) 買方同意收購及賣方同意出售：

(i) 總代價人民幣161,474,900元的商業寫字樓，可根據下列予以調整；

商業寫字樓相關的產權證上所列的實際總建築面積	X	每平方米 人民幣24,515.11元
------------------------	---	-----------------------

(ii) 總代價為人民幣15,050,000元的43個車位；及

(b) 買方對商業寫字樓所在的辦公大樓有冠名權及可選擇進一步自賣方收購67個額外的車位，每個車位的代價為不超過人民幣238,000元。該選擇權將於收購完成日期的第二個週年日失效。

最後協議

訂約方將就收購簽署下列最後協議：

(a) 於賣方獲得商業寫字樓的預售許可證後七(7)日內，簽訂(i)具體的商業寫字樓買賣合同及(ii)43個車位的臨時協議；及

(b) 於賣方獲得43個車位的大確權屬證明書後七(7)日內，簽訂該43個車位的正式買賣合同。

本公司將遵守上市規則第14章規定，就上述有關收購的任何已達成最後協議作出進一步公佈。

代價

人民幣176,524,900的總代價將由買方通過以下方式支付：

- (a) 買方將自框架協議簽訂之日起七(7)日內向賣方支付人民幣10,000,000元的定金；
- (b) 有關商業寫字樓：
 - (i) 買方將於賣方獲得商業寫字樓的預售許可證及簽訂正式買賣合同後的七(7)日內以現金支付相當於商業寫字樓總代價百分之二十(20%)的金額(包括定金)；
 - (ii) 買方將於賣方獲得當地政府機關批准買方對商業寫字樓所在的辦公大樓的冠名後七(7)日內，以及商業寫字樓的外排柵拆卸工程完工並經買方核實後，向賣方以現金支付相當於商業寫字樓總代價百分之二十(20%)的金額；及
 - (iii) 商業寫字樓總代價的其餘60%將透過銀行按揭結算；及
- (c) 有關43個車位：
 - (i) 買方將於簽署43個車位的臨時買賣協議後以現金向賣方支付相當於43個車位總代價的百分之二十(20%)的金額；
 - (ii) 買方將於賣方獲得43個車位的大確權屬證明書後七(7)日內以現金向賣方支付相當於43個車位總代價的百分之二十(20%)的金額；及
 - (iii) 43個車位總代價的其餘60%將透過銀行按揭結算。

交付

物業將於二零一零年七月三十日前交付。

收購理由

商業寫字樓位於廣州市天河區中心珠江新城的商業中心，總建築面積約為6,586.75平方米。物業將由本集團持作投資用途。

收購的總代價人民幣176,524,900元乃由本公司與賣方經公平磋商並參考類似地點類似物業的市值後釐定。隨著近期中國物業市場的回升，董事認為收購是一項良好的投資機會，並認為本集團將可自物業價值的預計增長中獲益。

收購乃於本集團的一般及日常業務過程中進行，由本集團的內部資源及銀行融資提供資金。董事認為收購符合本公司的商業計劃，且符合本集團的最佳利益；框架協議的條款乃各方經公平磋商後協定，為正常商業條款，屬公平合理且符合本公司股東的整體利益。

一般資料

本集團的主要業務包括於中國進行物業開發及物業投資。

賣方為一間於中國從事工業與民用建築施工及房地產開發的公司。

由於買方所進行收購的一個或多個適用百分比(定義見上市規則)超過5%但未超過25%，根據上市規則，收購構成本公司一項須予披露之交易。

釋義

「收購」	指	擬向賣方收購物業
「商業寫字樓」	指	位於廣州市天河區珠江新城D2地塊南國商苑B棟寫字樓17層至21層及地下室的商業寫字樓
「董事會」	指	董事會
「車位」	指	位於廣州市天河區珠江新城D2地塊南國商苑的車位
「本公司」	指	中國奧園地產集團股份有限公司，根據開曼群島法例註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事
「框架協議」	指	買方(作為買方)與賣方(作為賣方)於二零一零年三月二十九日就物業的買賣簽訂之框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	該名/該等人士並非本公司之關連人士(定義見上市規則)，及連同其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司之關連人士(定義見上市規則)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「物業」	指	商業寫字樓及43個車位
「買方」	指	廣州奧園資產經營管理有限公司，根據中國法律註冊成立之有限責任公司，為本公司之一間間接全資附屬公司及框架協議下的買方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「賣方」 指 廣東瑞華集團有限公司，一間根據中國法律註冊成立之公司，
為框架協議下的賣方

「人民幣」 指 人民幣，中國法定貨幣

承董事會命
中國奧園地產集團股份有限公司
主席兼行政總裁
郭梓文

香港，二零一零年三月二十九日

於本公佈日期，董事會包括(1)執行董事郭梓文先生、郭梓寧先生、胡大為先生、林錦堂先生及辛珠女士；(2)非執行董事武捷思先生、保爾•渥蘭斯基先生及梁秉聰先生(梁秉聰先生亦是保爾•渥蘭斯基先生之替補董事)；(3)獨立非執行董事宋獻中先生、馬桂園先生及徐景輝先生。